

Aan de slag met

Het verplicht conformiteitsattest



1



Neem je smartphone en surf naar menti.com

Voer code in:

2

In de praktijk Aalst



3

Het verplicht conformiteitsattest te Aalst

Waarom en hoe ingevoerd?

- Pro-actief woonbeleid en garanderen van minimale kwaliteit van de huurwoningen
- Vanaf 1 januari 2021
- Iedere huurwoningen ouder dan 30 jaar
- Opname in inventaris vermoedenslijst
- Gefaseerd
- Jaarlijkse heffing GAS-boete



4

Het verplicht conformiteitsattest te Aalst

Fase per fase – huurwoning per huurwoning


Jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bouwjaar	-	tem 1874	tem 1899	tem 1918	tem 1930	tem 1945	tem 1957	tem 1966	tem 1975	tem 1991	tem 2000

5

Het verplicht conformiteitsattest te Aalst

Praktisch

- Communicatie**
 - Brochure
 - Sociale media/ stadsmagazine
 - Zelfcheck
 - Instructievideo's
 - Nieuwsbrief
- Aangetekende zending met oproep + herinneringsbrief**
- Aanvraagformulier op de website of aanvraag via balie**
 - Kostprijs: € 66,50 per aanvraag (+ €14/kamer)



6

Het verplicht conformiteitsattest te Aalst

C+ label voor de éxtra goede huurwoning



GEEN gebreken
Keuringsattest elektriciteit
Centrale verwarming
EPC < 250 kWh/(m²jaar)
Omgevingsvergunning

7



8

Het verplicht conformiteitsattest te Aalst

Waar staan we nu?

- 3^e jaargang
- Veranderingen in reglement:
 - GAS-boete en geen heffing
 - Aanvraagverplichting
 - Geen officiële inventaris
- Cijfers




9

Cijfers

kadaster op aantallen werkelijkheid (=70%)

verplichting	1,01/2022	tem 1974	518	363
verplichting 2022		tem 1899	685	480
verplichting 2023		tem 1918	705	494
verplichting 2024		tem 1930	1376	963
verplichting 2025		tem 1945	715	501
verplichting 2026		tem 1956	1171	820
verplichting 2027		tem 1965	1290	909
verplichting 2028		tem 1972	1211	848
verplichting 2029		tem 1990	1426	998
verplichting 2030		tem 2000	1447	1013
TOTAAL			10544	7380,80

Jaartal	Aantal afgewerkte CA
2016	51
2017	75
2018	98
2019	108
2020	146
2021	203
2022	397
2023 (tot heden)	285



10




11

Conflicterende wetgeving: VWC >> Erfgoed

Onvergunde kamers = geen conformiteitsattest

Buildings: wie is eigenaar waarvan?

Eigenaars die niet reageren en de boete betalen



12

Het verplicht conformiteitsattest te Aalst

Gevolgen

<p>Positief</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteitsvolle huurwoningen • Betere begeleiding bij herhuisvesting • Betere begeleiding bij aanvragen van huurpremies, huursubsidies • Inkomsten voor de stad 	<p>Negatief</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hogere huurprijzen • Meer besluiten OO • Verkopen
---	--

Hoe zien we de toekomst?

Begeleiden van eigenaars bij het renoveren van hun woning





13



14






15

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Waarom en hoe ingevoerd?

- Proactief woonbeleid en garanderen van minimale kwaliteit en veiligheid van de huurwoningen
- Vanaf 1 juli 2020 (diverse malen ingevoerd door tegenstrijdigheden in de regelgeving o.a. over de sancties)
- Gefaseerd ingevoerd op basis van de leeftijd van de woning
 - op 1 januari 2022 voor woningen met bouwjaar voor 1950;
 - op 1 januari 2023 voor woningen met bouwjaar vanaf 1950 en vóór 1970;
 - op 1 januari 2024 voor woningen met bouwjaar vanaf 1970 en vóór 1990;
 - op 1 januari 2025 voor woningen met bouwjaar vanaf 1990;





16

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

- Opname in inventaris vermoedenslijst
- Alle verhuurders ontvangen een brief eind van het jaar waarvoor het van toepassing wordt
- Jaar van toepassing: in januari aangetekende brief, nog 30 dagen tijd om te registreren
- Jaarlijkse heffing GAS-boete





17

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Praktisch




Communicatie

- Brochure met foto's van veel voorkomende gebreken
- Sociale media/ stadsmagazine
- Nieuwsbrief
- Eerste brief naar verhuurder in het jaar voor het van toepassing wordt

Aangetekende zending met oproep tot registratie (nog 30 dagen tijd om te registreren)

Aanvraagformulier op de website

- Het conformiteitsattest kost € 90 voor woningen met een eindscore van 3-7 kleine gebreken cat. 1.
- Dit wordt slechts 1 x aangerekend op het einde
- Van 0-2 kleine gebreken cat. 1 is het conformiteitsattest gratis en verkrijgt men het A label

18

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Waar staan we nu?

- 3^e jaargang
- Veranderingen in reglement:
 - GAS-boete en geen heffing (! Gasvaststeller)
 - Aanvraagverplichting
 - Geen officiële inventaris
- Cijfers



19

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Cijfers: vermoedenslijst!!

	Menen2021	Menen 2022
Totaal	+3900	3970
Voor 1950	1468	1495
Van 1950 tot 1970	968	977
Van 1970 tot 1990	703	696

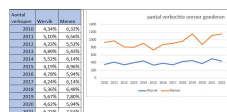
woningen privé eigenaars	Menen 2021	Menen 2022
Totaal		2642
Voor 1950		1396
Van 1950 tot 1970		385
Van 1970 tot 1990		251

20

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Waar staan we nu en hoe kunnen we het best de gevolgen van de invoering analyseren? Welke parameters dienen we te bekijken?

officiële cijfers VLOK	Aantal CA in Menen
2016	97
2017	117
2018	148
2019	107
2020	72
2021	175
2022	192



21

Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Waar botsen we op?

- Lange wachtlijst voor onderzoek (werken chronologisch volgens aanmelding tenzij een klacht)
- Ouderen die de woning niet wensen te verlaten bij onbewoonbaarheid:
 - We hebben veel onderzoeken, het gebeurt dat we deze dossiers wat achteruitschuiven
 - We voorzien begeleiding via het CAW, OCMW om de persoon te overtuigen dat het veiliger is om een aangepaste woonplaats te vinden
- Verhuurders die registreren (zijn in orde om gasboete te vermijden) maar weigeren toegang in registratieformulier laten opnemen dat wanneer de toegang niet gegeven wordt; de registratie nietig is
- Huurders die controle niet toelaten
- Familie in rechtstreekse lijn uitgesloten (moeten wel verklaring op eer tekenen + nieuwe inschrijving op dat adres wordt geblokkeerd in burgerzaken)

22

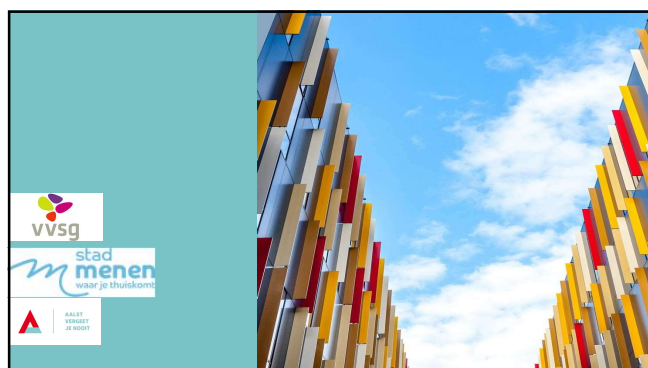
Het verplicht conformiteitsattest te Menen

Waar botsen we op?

- Eigenaars die niet registreren en liever de boete betalen: deze adressen worden geblokkeerd in burgerzaken en bij nieuwe inschrijving samen met wijkagent binnen
- Huurders die hun huurwoning o/o laten verklaren om voorrang te krijgen op een sociale woning
- Huurders die hun woning 'omverwonen' en hoe eigenaars ter goeder trouw hiervoor gestraft worden
- Speelt een premie voor eigenaar-verhuurders een rol?



23



24